

## Schlossflair trifft Landhausgefühl – Ein besonderes Haus mit Charakter im Herzen des Mittelburgenlands



Garten Gestaltungsvorschlag Badeteich - KI visualisiert

**Objektnummer: 5675/558**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7332 Kobersdorf
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	372,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.216,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	379.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH





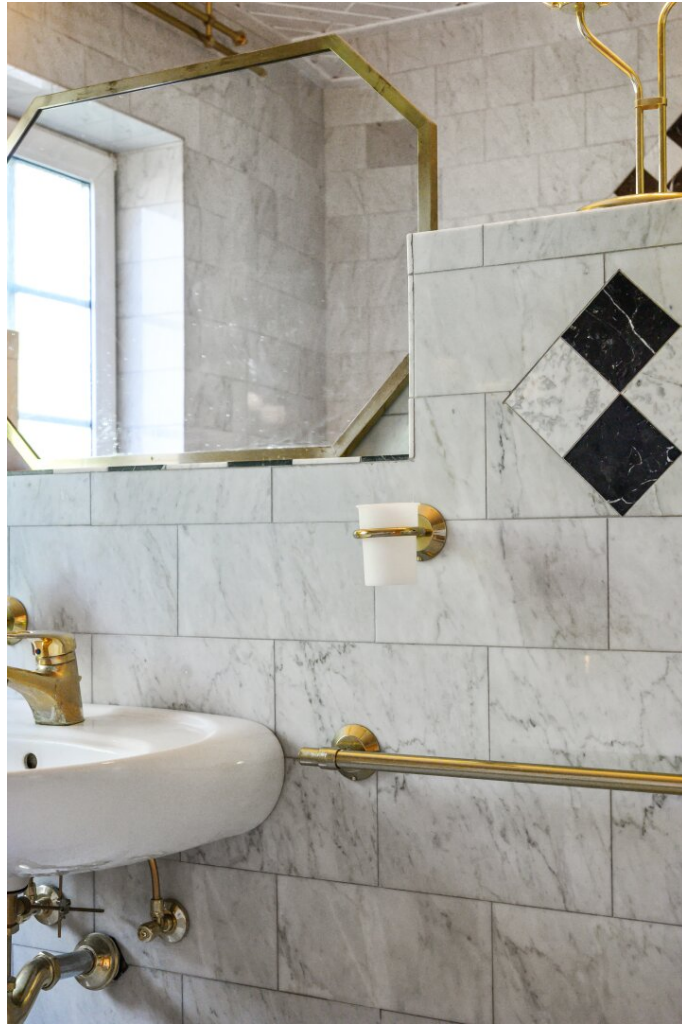










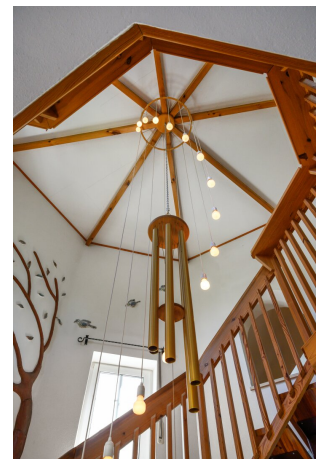








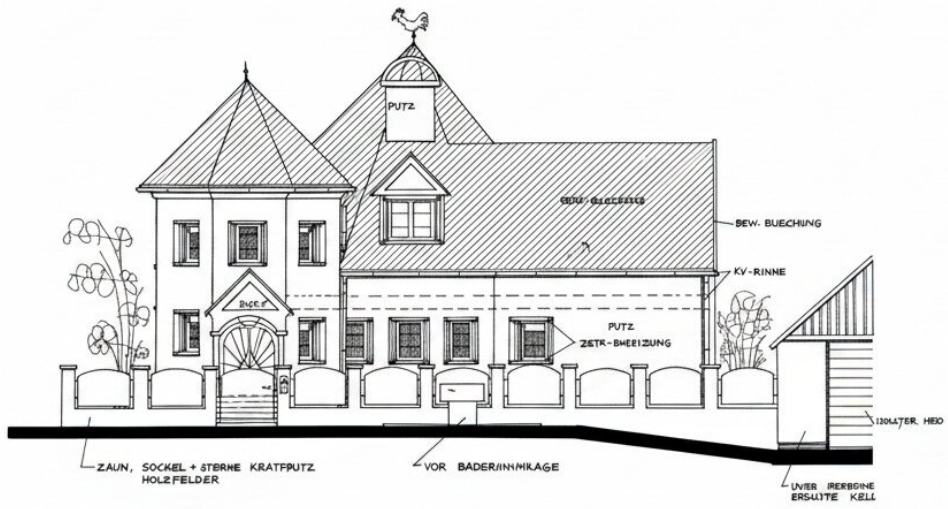












SÜD-OSTANSICHT



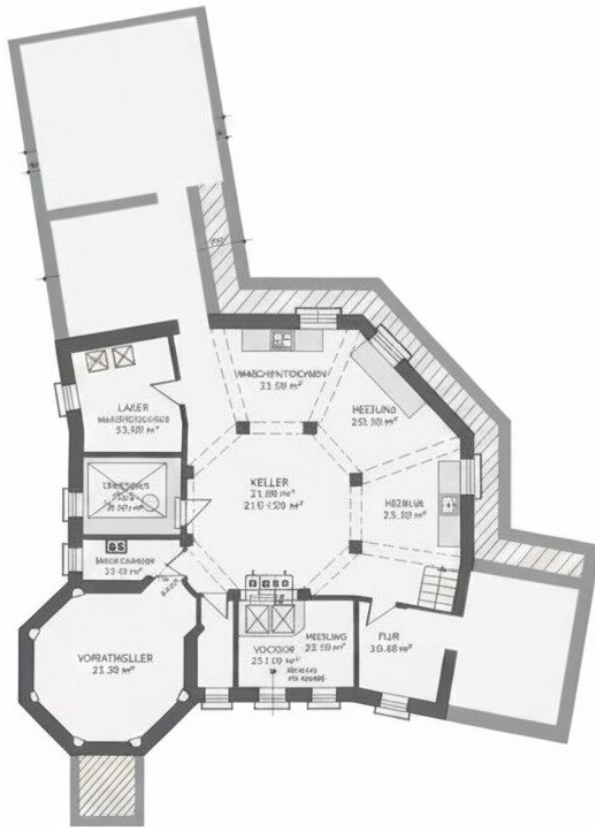
# GRUNDRISS : ERDGESCHOSS





GRUNDRISS-KELLER

KOTEN PRÜFEN!  
NATURMASSE NEHMEN!



## Objektbeschreibung

### Schlossflair trifft Landhausgefühl – Ein besonderes Haus mit Charakter im Herzen des Mittelburgenlands

Es gibt Häuser, die funktionieren.

Und es gibt Häuser, die etwas auslösen.

Bereits die Zufahrt vermittelt das Gefühl, an einem besonderen Ort angekommen zu sein. Die markante Architektur mit ihren Türmchen, Rundbögen und dem weitläufigen Grundstück erinnert an ein kleines Landanwesen – eingebettet in ruhiger Lage von Kobersdorf und dennoch nur wenige Minuten von Infrastruktur und Autobahnanschluss entfernt.

Mit rund 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 160 m<sup>2</sup> Kellergeschoss sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 1.642 m<sup>2</sup> eröffnet diese Liegenschaft Raum für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und Charakter suchen.

Schon beim Betreten des Hauses wird klar: Hier steht nicht ein gewöhnliches Einfamilienhaus im Mittelpunkt, sondern ein Zuhause mit Atmosphäre. Der Eingangsbereich führt in einen beeindruckenden Wohnraum mit offener Galerie, Sichtdachstuhl und offenem Kamin – ein Raum, der sofort wirkt. Hohe Decken, warme Holzelemente und die offene Architektur schaffen ein Wohngefühl, das man eher aus alpinen Landhäusern oder mediterranen Anwesen kennt.

Die großflächigen Fenster holen den Garten ins Haus und lassen den Wohnbereich zu jeder Tageszeit hell und offen wirken. Der offene Kamin bildet dabei den natürlichen Mittelpunkt des Hauses – ideal für lange Abende mit Familie und Gästen.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit separater Speis – funktional geplant und mit viel Potenzial für moderne Landhaus- oder Designkonzepte. Die bestehenden Visualisierungsvorschläge zeigen eindrucksvoll, wie stilvoll sich das Haus mit überschaubarem Aufwand modern interpretieren lässt.

Besonders gelungen ist die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich: Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten. Der bereits vorbereitete Bodenaushub für einen möglichen Schwimmteich eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für eine private Gartenlandschaft mit Resort-Charakter.

Auch die Raumstruktur überzeugt durch Vielseitigkeit. Das Erdgeschoss bietet bereits zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie einen separaten Schrankraum – ideal auch für

Wohnen auf einer Ebene. Über die offene Holzterasse gelangt man auf die Galerieebene im Dachgeschoss, die wie eine private Empore über dem Wohnbereich schwebt. Hier entstehen besondere Rückzugsorte – ob Homeoffice, Bibliothek, Atelier oder zusätzliche Wohnräume.

Das Kellergeschoss mit rund 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet außergewöhnlich viel Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobby- und Fitnessbereich bis hin zu Werkstatt, Lager oder Weinraum.

Die Architektur des Hauses lebt von Details: Rundbögen, Säulen, sichtbare Holzkonstruktionen und die offene Galerie verleihen der Immobilie eine unverwechselbare Identität.

Mit gezielten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen lässt sich dieses Anwesen stilvoll in die Gegenwart holen, ohne dabei seinen besonderen Charakter zu verlieren. Neben den üblichen Adaptierungen, die bei einem Haus dieses Baujahres oftmals individuell umgesetzt werden, bieten insbesondere zeitgemäße Farb- und Materialkonzepte, modernisierte Bäder sowie die Fertigstellung und Neugestaltung einzelner Außenbereiche großes Potenzial. So sind unter anderem die Kellerstiege und der Eingangsbereich noch zu adaptieren, ebenso die direkt an das Haus angrenzende Terrasse mit Ausgang in den Garten. Auch die noch nicht ausgebaute Terrasse im hinteren Gartenbereich eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die bestehenden Räume, die offene Galerie sowie die markante Dachkonstruktion bilden dafür eine hervorragende Grundlage, um ein modernes Landhaus mit außergewöhnlichem Wohngefühl und ganz persönlicher Handschrift zu schaffen.

Ein Haus für Menschen, die keine standardisierte Neubauästhetik suchen – sondern Persönlichkeit, Großzügigkeit und ein Wohngefühl mit Seltenheitswert.

## **Eckdaten**

- Kaufpreis: EUR 379.600,-
- Grundstücksfläche: ca. 1.642 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 212 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: ca. 372 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 1.216 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1990
- Bauweise: Ziegelmassiv

- Heizung: Warmluft-Pelletsheizung
- 5,5 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Ruhelage
- Sofort beziehbar

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss | ca. 133,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse**

- Vorraum / Stiegenhaus – 12,18 m<sup>2</sup>
- WC – 2,30 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – 2,30 m<sup>2</sup>
- Wohn- & Essbereich mit offener Galerie und Kamin – 51,03 m<sup>2</sup>
- Küche – 10,76 m<sup>2</sup>
- Speis – 4,88 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – 15,98 m<sup>2</sup>
- Walk-In-Schrank – 5,72 m<sup>2</sup>
- Vorraum Schrankraum – 3,28 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – 10,36 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – 14,67 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2 – 4,51 m<sup>2</sup>
- Gedeckte Terrasse (ausbaufähig) – 29,91 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss | ca. 77,55 m<sup>2</sup>**

- Galerie / Empore – 46,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – 15,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 – 12,18 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 3 – 3,00 m<sup>2</sup>

## **Kellergeschoss | ca. 159,21 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

- Stiegenhaus / Lager – 12,04 m<sup>2</sup>
- WC – 2,20 m<sup>2</sup>
- Heizraum – 10,23 m<sup>2</sup>
- Pelletsraum – 7,83 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – 12,00 m<sup>2</sup>
- Kellerflächen – 54,71 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – 2,13 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – 7,25 m<sup>2</sup>
- Waschküche – 9,82 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – 16,00 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – 25,00 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in Kobersdorf im Mittelburgenland – einer Region, die für ihre Ruhe, Naturverbundenheit und hohe Lebensqualität geschätzt wird. Gleichzeitig profitieren Sie von guter Infrastruktur sowie schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Verkehrsachsen.

- Supermarkt ca. 400 m

- Bäckerei ca. 350 m
- Bus ca. 100 m

## **Erreichbarkeit**

Die Liegenschaft verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit überraschend guter Erreichbarkeit wichtiger Zentren des Burgenlands und Wiens. Besonders für Käufer, die naturnah wohnen und dennoch rasch in der Stadt oder beruflich mobil sein möchten, bietet der Standort eine attraktive Balance.

- Oberpullendorf: ca. 10 Fahrminuten
- Eisenstadt: ca. 35 Fahrminuten
- Wien Stadtgrenze / Wienerberg: ca. 50 Fahrminuten
- P+R Weppersdorf mit Busanbindung Richtung Wien (60 Minuten Busfahrtzeit) und Umgebung: in wenigen Minuten erreichbar
- Autobahnanschluss S31: ca. 1,1 km entfernt
- Busstation: ca. 100 m entfernt

Gerade die Kombination aus großzügigem Grundstück, Ruhelage und gleichzeitig guter Anbindung macht die Immobilie auch für Pendler, Wochenendnutzer oder Familien mit Lebensmittelpunkt zwischen Stadt und Land besonders interessant.

## **Besonderheiten auf einen Blick**

- Außergewöhnliche Architektur mit Schloss-Charakter
- Beeindruckender Wohnbereich mit offener Galerie
- Offener Kamin als Herzstück des Hauses
- Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre
- Vorbereitung für Schwimmteich vorhanden
- Erweiterungsmöglichkeit durch Carport-Zubau

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch großes Kellergeschoss
- Sofort beziehbar
- Seltene Kombination aus Landhausstil, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich – am besten dort, wo seine Atmosphäre am stärksten spürbar wird: unter den Rundbögen der Terrasse, mit Blick in den weitläufigen Garten und dem Gefühl, angekommen zu sein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <3.500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <8.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap